

608287

מבאי"ת 2006

תכנית מס' 2/03/214/3/2

לשכת התכנון והבנייה
משרד הפנים - מחוז דרום

01.12.2013

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

בתקנות

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/03/214/3/2

שם תוכנית: מבנה בmgrš 261 שט' שחמן רבע 6, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתוך תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965 משרד הפנים – מחוז הדרום הוועדה המחוקקת החליטה ביטול: <u>3/19/15</u> לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התוכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>3/19/15</u> גארין יוער הוועדה המחוקקת</p>	



דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה שינויים מוגבלות בניה לבנייה מגוריים במגרש 261 רובע 6 שחםון: שינויים קו בניין של בריכה וחדר מכונות, ותוספת זכויות במסגרת יעד של מגוריים אי רובע 6 שחמון.

דף ההסבר מהו זה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכתה הステטוטורית.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

מספרם ברשותות	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מבנה במגרש 261 שט' שחמן רובע 6 אילת,
1.1	מספר התוכנית	שם התוכנית	43/214/03/2
1.2	שטח התוכנית	שטח	0.440 דונם
1.3	מהדרות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיוג התוכנית	סוג התוכנית	מספר מהדרה בשלב 1
	תאריך עדכון המהדרה	נובמבר 2013	
	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	• תוכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות	• כן	של תוכנית מפורטת
	מוסד התכנון המוסמך	• ועדת מחוזית	להפקיד את התוכנית
	לפי סעיף בחוק	לייר	
	היתרים או הרשות	תוכנית שמכוחה ניתן להוצאה היתרים או הרשות.	
	סוג איחוד	• תוכנית שמכוחה ניתן להוצאה היתרים או הרשות.	
	ולולקה	• ללא איחוד וחלוקת.	
	האם כוללת הוראות	לא	
	לעינויו תבנוו תלת מימדי	• לא	



1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	אריאל	מרחב תכנון מקומי	אילת	אריאל	43/214/03/2
1.5.2	תיאור מקום	אילת	רשות מקומית	רשות מקומית	אילת	קוואורדיינטה X קוואורדיינטה Y
1.5.3	הרשויות המקומיות בתוכנית	אילת	הтиיחסות לתחומי הרשות	הтиיחסות לתחומי הרשות	אילת	רשות מקומית
1.5.4	התוכנית יפורסמת ברשומות	59	מספר בית רח' דרך הבשימים 6, שחמון 6, רח' דרך הבשימים 6, שחמון 6, רובע 6, אילת 59	שם יישוב	שם שכונה	כתובות שבנה חלה

1.5.5 גושים וחלוקת בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספר חלקות בשלמותו	מספר חלקות בחלוקת	מספר גוש יישן
40129	מוסדר	• חלק מהגוש	25	• מוסדר	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקוו הכתול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש יישן	מספר גוש
ליר	ליר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קוזמות שלא נרשם בחלוקת

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ליר	ליר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ליר					

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28/01/2010	6055	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/מק/417 ממשיכות לחול.	• שינויי	417/מ/2
9/3/04	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 214/03/2 ממשיכות לחול.	• שינויי	214/03/2

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחילה	侃"מ	מספר גילוונות	מספר עמודים	תאריך עריכת המסמך	גורם המסמך	תאריך אישור	גורם מאשר
תשريع התוכנית	• מחייב	1:250	1		נובמבר 2013	ายיל לוגסי		
הוראות התוכנית	• מחייב		14		נובמבר 2013	ายיל לוגסי		

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמפורט אחת. במקרה של סטייה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סטייה בין המסמכים המחייבים לבין עצם תగרונה ההוראות על התרטיטים.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורץ התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי/ משפחה ותואר	מספר זהות	שם מלא/ שם רשות/ שם תאגיד/ שם מקומית	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
אליסבג מגיש התוכנית	55860258	לא דלבנטי. אלית רחוב המדיניות 18	לא דלבנטי.	052-2392678			

1.8.2 יזם בפועל

שם פרטי/ משפחה ותואר	מספר זהות	שם מלא/ שם רשות/ שם תאגיד/ שם מקומית	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
לייר לייר		לייר					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי/ משפחה ותואר	מספר זהות	שם מלא/ שם רשות/ שם תאגיד/ שם מקומית	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
לא דלבנטי. בעלים	לא דלבנטי.	מנהל מקרקעי ישראל דרום מחוז שבע קריות הממשלה ברח' התקווה 4	לא דלבנטי.	08-6264333			
לא דלבנטי. חוורדים	55860258	לא דלבנטי. אלית רחוב המדיניות 18	לא דלבנטי.	052-2392678			

1.8.4 עורץ התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי/ משפחה ותואר	מספר זהות	שם מלא/ שם רשות/ שם תאגיד/ שם מקומית	כתובת	טלפון	טלורי	פקס	דוא"ל
איליל לוגסי אדראיכל	058437633	איליל לוגסי אדראיכל	ת.ד. 4077 אילת	08-6340269	0523443825	08-6370861	eyalarch@gmail.com
אלון בן נתן מודד	059087437	בן נתן אלון בע"מ אילת 15 סולית	0773205030			08-6370315	alon-map@eilatcity.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדלה, אלא אם כן משתמש אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
	ל"יר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנтונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמשת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

התוכנית המוצעת, משנה זכויות בניה/קובעת זכויות בניה חדשות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי קו בניין תת קרקע נקודתי לבריכה וח. מכונות, מאושר 2 מ' , מוצע 1 מ' .
2. תוספת זכויות בניה : מאושר- 180 מ"ר, מוצע - 180 מ"ר, סה"כ 360 מ"ר עיקרי .
3. מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה עד קו בניין 0 .

2.3 נתוניים כמפורטים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	0.440 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עקב	סוג נתון כמוני	מגורים (עיקרי)
	מפורט	מתאריך					
	360		+ 180 (עיקרי)	180 מ"ר	מ"ר		
		1	-	1	מ"י יח"ד		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואינו בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנatoi טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תא השיטה בתשريع לבין המפורט בטבלה זו - יוגבר התשريع על ההווארות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצع			מצב מאושר		
אחזים	מ"ר	יעד	אחזים	מ"ר	יעד
100%	440	מגוריס א'	100%	440	מגוריס א'
100%	440		100%	440	

4 יעודי קרקע ו שימושים

שם יעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע.	
הוראות	4.1.2
תוספת זכויות הבניה בקומה יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 5.1.a.	
תוור חניה בתחום המגרש עד קו בניין 0 במפלס הכניסה הקובעת b.	
יותר קו בניין תת קרקעי למטרת בריכה וח.מכוונות בלבד 1 מ' מקו מגרש.	
יותר שימוש בג החניה כמרפסת, אשר פתחה לפחות 3 דפנות, הצללת המרפסת בתחום קו הבניין וسطح המרפסת לא יחרוג מהשיטה של החניה מתחת.	
תוור פתיחת שער כניסה להולכי רגל לכל אורך חזית הכניסה בהתאם להנחיות קוני' ובכפוף לאישור היתר בניה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מוצע, עפ"י תכנית זו :

5.1

אחוורי	אחוורי שמאלי צידוי- ימני צידוי-	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	צפיפות (יח"ד לדונט)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוורי בניה כוללים (%)	שטח בניה מ"ר			גודל מגרש/ ميزורי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	עיר
		קדמי	הקדמי	מתחת הקובעת	על הקובעת						ס"ב	שטח בניה	על קוביעת	לכינסה הקובעת	הקובעת	
מגורים א'	כמסומו בתשריט			2	8.50 ממפלס 0.00ה	2.27	1	200 =45.5%	88%	410	+20 30 מי	360	440	261	הערה:	

(1) כולל מתקנים ממפלס 0.00 האבסולוטי, עפ"י תבע מאושרת 2/מק/417.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בנייה

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
תותר בניתה בדיקה וחדר מכונות בכו בנין תא קרקע 1 מ' .
תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/ מילוי במגרש, חוות הדעת חייבת
לציין במפורש את אחוריות הקונס'ל למניעת עירעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים

6.2. סיכוןים סיסמיים

- עמידות המבנים בפני סיכוןים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.ג. 413 על כל חלקו ותיקונו שייהו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכספיים להוראות ת.ג. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יונץ מומחה הכלול סכימה סטאטית לתוכנו סטרוקטורי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוהה של תואכות קרקע שאותר באזור.

6.3. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4. בריכת שחיה

- הבריכה תועד לשימוש פרטיו בלבד. לא יותר שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חזורת או יבוע מרוח אוויר.
- מי הבריכה יסולקו למערכת הביבוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביבוב. המים יסולקו דרך מרוח אויר או באמצעות זרימה חזורת מערכת הביבוב לבריכה.

6.5. עיצוב וחומר גמר

- הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומריו וצבע הבניין.
- חומר הגמר יהיה עמידים בתנאי האקלים המייחד של אילת. החומרים שייתרו הינם:
 - טיח מגון מינרלי בגוונים שיואשרו ע"י מהנדס העיר.
 - אבן טבעית מעובדת בהתאם לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חבורוני, חיליה וכו'.
 - חומר הגימור בחזיותו יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאם להוראות התב"ע.

6.6. קירות תמך

- במידה וידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עבר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבוקש, כלפי פנים המגרש.
- קירות תמך שיבנו למרחק של פחות מ-2 מטר לבירכת שחיה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.7 תשתיות, ניקוז, תיעול, חשמל ואיכות הסביבה:

מערכות תשתיות : בהתאם לתוכנית מס' 2/214/03/43.

כללי - כל מערכות התשתיות כגון מים לשטיה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשות המוסמכת.

תשתיות חשמל

הוראות ביןוי ופיתוח

לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עליים, בקרבת קווי חשמל עליים יינוו היתר בניה רק במקרים גודלים מהרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשויך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מציר קו	מרחק מציר קיזוני
קו חשמל מתחת נמוך	3.5 מ'	3 מ'
קו חשמל מתחת גובה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתחת עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'	
קו חשמל מתחת עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	

אין לבנות בניינים מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחך קטן מ-2 מ' מככליים אלה. אין לחפור מעל כבליים תת-קרקעיים ובקרכובתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחו"ז דרום.

モותר להשתמש בשטחים שמטה ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה וஅחטנה פתוחה.

כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחו"ז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ביוב- לא יותר חיבור מرتפים למערכת ביוב עירונית הכל ע"פ נספח סניטרי שיוגש חלק מבקשתה להיתר בנייה.

6.8 היטל השבחה

יוטל היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התוכנית

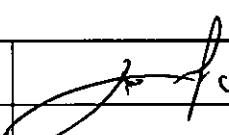
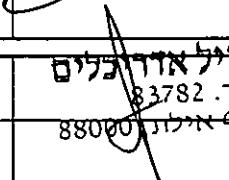
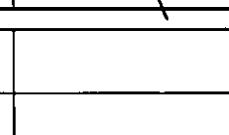
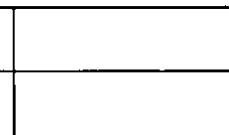
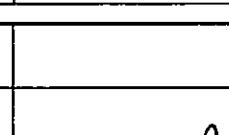
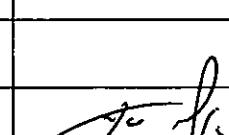
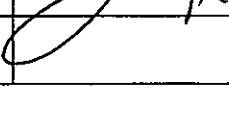
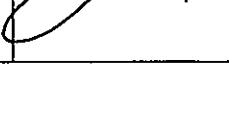
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאריך שלב	התגיה
1	היתרי בנייה	אישור תוכנית זו

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: סבג אלי תאריך: נובמבר 2013 מספר תאגיך:	חתימה: 	שם: סבג אלי תאריך: נובמבר 2013 מספר תאגיך:	חתימה: 	מגייש התוכנית
שם: אייל לוגאסי תאריך: נובמבר 2013 מספר תאגיך:	חתימה: 	שם: אייל לוגאסי תאריך: נובמבר 2013 מספר תאגיך:	חתימה: 	עורך התוכנית
שם: ליר תאריך: מספר תאגיך:	חתימה: 	שם: ליר תאריך: מספר תאגיך:	חתימה: 	יום בפועל
שם: ממי תאגיך: ממי מספר תאגיך:	חתימה: 	שם: ממי תאגיך: ממי מספר תאגיך:	חתימה: 	בעל עניין בקרקע
שם: סבג אלי תאריך: נובמבר 2013 מספר תאגיך:	חתימה: 	שם: סבג אלי תאריך: נובמבר 2013 מספר תאגיך:	חתימה: 	בעל עניין בקרקע